



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001452-76.2024.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante TERRAS DE TUVIVAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada PRISCILA ANAMI ASSUNÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49460

APEL. Nº: 1001452-76.2024.8.26.0296

COMARCA: Jaguariúna

Juiz(a) de 1º grau: Ana Paula C Arias

APELANTE: Terras de Tuvivas Emp. E Part. Ltda

APELADO: Priscila Anami Assunção

DJL

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO
CONTRATUAL. IMPROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

Ação de rescisão contratual com indenização por danos materiais e morais, referente a contrato de parceria para desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Sentença declarou rescindido o contrato, determinou a devolução de valores pagos e condenou a ré ao pagamento de indenização por danos morais.

II. Questão em Discussão: (i) revogação da gratuidade da demandante; (ii) cerceamento de defesa por falta de prova oral; (iii) manutenção da relação contratual; (iv) inaplicabilidade do IGMP; (v) retenção de 25% do valor pago; (vi) inexistência de danos morais.

III. Razões de Decidir,

Mantida a gratuidade por falta de prova contrária. Não há cerceamento de defesa, pois a prova documental é suficiente.

A rescisão contratual é possível devido ao inadimplemento da ré. O IGMP é aplicável conforme previsão contratual. A ré não tem direito à retenção de valores, pois a rescisão ocorreu por sua culpa. Indenização por danos morais é devida devido ao longo atraso na entrega do imóvel, decorridos 07 anos da contratação.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A gratuidade de justiça deve ser mantida na ausência de prova em contrário. 2. A rescisão contratual é cabível em caso de inadimplemento, com devolução dos valores pagos.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a decisão de f. 248/254, que julgou procedente a ação de rescisão contratual cc. indenização por danos materiais e morais, para “(a) declarar rescindido o contrato de parceria para desenvolvimento de empreendimento imobiliário e outras avenças referente à unidade nº 73 do "Condomínio Lago da Barra 2"; (b) determinar que a requerida proceda à devolução da quantia paga pela autora, no valor de R\$236.389,50 a ser corrigida monetariamente desde o pagamento pelo IGP-M, e acrescida de juros de mora legais a partir da citação; (c) condenar a empresa ré a pagar para a autora indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00, com correção monetária

desde a sentença e juros de mora desde a citação”. Sucumbência com a ré, fixados os honorários em 10% da condenação.

Apela a ré, alegando: (i) ser caso de revogação da gratuidade concedida à demandante; (ii) cerceamento de defesa ante a necessidade de prova oral em audiência; (iii) caso de manutenção da relação contratual; (iv) inaplicabilidade do IGMP, que deve ser substituído pelo IPCA; (v) faz jus à retenção de 25% do que foi pago pela autora; (vi) incorrência de danos morais (f. 275/289).

Recurso respondido (f. 297/313).

É o relatório.

Improcede o inconformismo.

Uma vez concedida a benesse da gratuidade, é ônus de quem impugna a concessão do benefício provar ter o beneficiário condições de arcar com as despesas processuais de modo a não inviabilizar a própria manutenção ou a da família, não havendo prova neste sentido, mantida a benesse.

Não há cerceamento de defesa, porquanto a temática declinada na inicial prescinde de produção de provas, além dos documentos que foram acostados aos autos.

Ao juiz, como destinatário das provas, cabe a decisão sobre a conveniência e necessidade de sua realização. Havendo provas suficientes para formar o convencimento deve o julgamento ser proferido, aplicando-se a Teoria da Causa Madura.

Ademais, a questão em apreço demanda prova tão somente documental, sendo prescindível a realização de audiência para a coleta de prova oral.

Considerando a autonomia da vontade e a liberdade contratual, ninguém é obrigado a manter relação contratual, ainda mais quando o contratado não cumpre com as suas obrigações, como no caso, sendo possível e rescisão almejada pela autora e concedida pela sentença.

A inexistência de justificativa plausível para o atraso na entrega da obra implica responsabilização da ré, a tornar pertinente a fixação de indenização pelos danos sofridos pela parte adversa.

A rescisão da avença tem o condão de restituir as partes ao status quo ante, circunstância em que o comprador terá de volta os valores pagos, devidamente corrigidos, enquanto a vendedora permanecerá com o imóvel prometido à venda. Não há óbices à utilização do IGMP, pois, conforme destacado pela sentença (f. 252, 1º parágrafo), tal índice conta com previsão contratual.

Não faz jus a ré à retenção do valor almejado, a qualquer título, já que a rescisão se dá por sua culpa, ao não ter entregue o bem no prazo contratado.

Por fim, em relação aos danos morais, a rigor descabida indenização a este título, quando rescindido o contrato, voltando as partes ao status quo ante, tendo em vista tão-somente o inadimplemento contratual.

Todavia, importante observar a particularidade do caso, pois, conforme constou do fundamento da sentença (f. 252), “*no caso em exame o longo tempo decorrido desde a formalização do contrato (07 anos) e encerramento do prazo, sem que o Condomínio tenha sido entregue, permite o reconhecimento dos danos morais sofridos pela autora em virtude de frustração da expectativa de usar e gozar do imóvel adquirido*”. (gn)

O valor da indenização, estipulado em R\$ 10.000,00, atende aos critérios punitivo e educativo dos danos morais, estando dentro do contexto de forma que devem ser mantidos.

Majorados os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO